



Ruimtelijke motivering ten behoeve van nieuwbouw van
twee bedrijfspanen voor grootschalige detailhandel op perceel
tussen Kanaaldijk 36 en 44 te Waddinxveen

W1209 dd 20.11.2013
aanvulling /wijziging dd 28-01-2014
aanvulling / wijziging dd 13-01-2014
aanvulling / wijziging dd 14-03-2014

Ruimtelijke motivering ten behoeve van nieuwbouw van twee bedrijfspanden voor
grootschalige detailhandel op perceel tussen Kanaaldijk 36 en 44 te Waddinxveen
W1209 gew dd 14-03-2014

Behorend bij aanvraag voor een omgevingsvergunning
Kenmerk Gemeente Waddinxveen 20130056

INHOUD

1	INLEIDING
2	PLANBESCHRIJVING
3	KENGETALLEN BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE
4	TOE EN AFNAME VAN AANTAL BEZOEKERS
5	VERKEER
6	PARKEREN
7	VERKEERSBEWEGINGEN
8	WATER
9	GELUIDSKWALITEIT
10	LUCHTKWALITEIT
11	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING
12	EXTERNE VEILIGHEID
13	BODEM
14	ARCHEOLOGIE
15	FLORA EN FAUNA

BIJLAGES

Bijlage 1	Tekening 1209 G01b	situatie nieuwe toestand.
Bijlage 2	Tekening 1209 G04	situatie bestaand.
Bijlage 3	Tekening 1209 G05a	situatie te slopen.

Rapport Eco-logisch dd 25-11-2013

Ruimtelijke motivering ten behoeve van nieuwbouw van twee bedrijfspanden voor grootschalige detailhandel op perceel tussen Kanaaldijk 36 en 44 te Waddinxveen **W1209 gew dd 14-03-2014**

Behorend bij aanvraag voor een omgevingsvergunning
Kenmerk Gemeente Waddinxveen 20130056

1 INLEIDING

Stoel en Meubelfabriek H.A.van Berkesteijn heeft het voornemen om twee bedrijfspanden voor grootschalige detailhandel op het perceel tussen Kanaaldijk 36 en 44 op te richten Dit ter vervanging/herbouw van de door brand verwoeste meubelzaak op bovengenoemd perceel.

Het plangebied maakt deel uit van bestemmingsplan "Bebouwde kom Waddinxveen"

De geplande bebouwing past binnen de bestemming muv de hoogte van de voorgenomen bebouwing.

Voor het plan is een omgevingsvergunning aangevraagd en deze ruimtelijke motivering dient als antwoord op de door de gemeente Waddinxveen gevraagde aanlevering van aanvullende gegevens in brieven met kenmerk 20130056
dd 17 juni 2013 en 11 september 2013

2 PLANBESCHRIJVING

Het plan bestaat uit twee bedrijfsruimten (winkelfunctie) welke geprojecteerd zijn tussen de bestaande gebouwen aan de kanaaldijk nr 36 en nr 44

De aanwezige bebouwing van nr 42 en 44 zal gedeeltelijk worden gesloopt

Van de bebouwing nr 38, 38a, 38b, 40 en 40b welke door brand al eerder

is verwoest worden de nog aanwezige funderingsresten gesloopt en verwijderd

Ruimtelijk vormt de nieuwe bebouwing door de nieuwe voorgevel in lijn te zetten met de belendende bebouwing een samenspel en ontstaat er een nieuwe "straatgevel"

Binnen het bestemmingsplan is bebouwing met een goothoogte van 6.00 meter

toegestaan , beide belendende gebouwen hebben een bouwhoogte van 7.00 meter

Het plan voor de nieuwe bedrijfsruimte heeft een bouwhoogte van 8.00 meter

De reden hiervoor is dat een bouwmassa met goothoogte van 6 meter en een

kapvorm niet aansluit bij de belendende bestaande bebouwing en omdat er gekozen is voor een bebouwing in twee lagen met naar huidige maatstaven voldoende vrije hoogte

De voorgevelerker is ontworpen als frontgevel en heeft een hoogte van 10.00 meter waarvan de gevel tevens dient als reclaimedrager.

3 KENGETALLEN BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE

Het voormalige oppervlak aan bebouwing (4179 m²) is geheel door brand verwoest Perceelnummers Kanaaldijk 38 en 38a; Kanaaldijk 38b en Kanaaldijk 40, 40a.

Voor de beoogde nieuwbouw wordt bovendien de bebouwing Kanaaldijk 42 (100 m²) en gedeeltelijk Kanaaldijk 44 (209 m²) gesloopt.

Ten opzichte van de situatie voor de brand wordt het bedrijfsvloeroppervlak (bvo) teruggebracht van 4488 m² naar 1900 m².

Derhalve een afname van een afname van 2580m² bvo.

Aan de zijde van de Wilhelminakade wordt daarentegen een parkeerterrein toegevoegd, zodat de beoogde grootschalige detailhandel wordt voorzien van totaal 52 parkeerplaatsen.

Ruimtelijke motivering ten behoeve van nieuwbouw van twee bedrijfspanden voor
grootschalige detailhandel op perceel tussen Kanaaldijk 36 en 44 te Waddinxveen
W1209 gew dd 14-03-2014

Behorend bij aanvraag voor een omgevingsvergunning
Kenmerk Gemeente Waddinxveen 20130056

In de bijlage is op tekeningen de woude, nieuwe en te slopen situatie weergegeven
met bijbehorende oppervlakten zoals bovengenoemd.

Bijlage 1	Tekening 1209 G01b	situatie nieuwe toestand.
Bijlage 2	Tekening 1209 G04	situatie bestaand.
Bijlage 3	Tekening 1209 G05a	situatie te slopen.

Voor de sloop is reeds omgevingsvergunning verleend en met de sloop is
begin november 2013 een aanvang gemaakt.

4 TOE EN AFNAME VAN AANTAL BEZOEKERS

Omdat de functie gelijk blijft in de nieuwe situatie, en omdat er een afname van BVO van
2580m2 plaatsvindt (nieuw toezv oud) is de verwachting dat ook het aantal bezoekers af
zal nemen.

De te verwachte bezoekers zijn bij grootschalige detailhandel immers gerelateerd aan de
grootte van het vloeroppervlakte.

5 VERKEER

Voor wat betreft de verkeersafwikkeling is er ook op basis van afname vloeroppervlakte
oud en nieuw een afname te verwachten.

In de oude situatie was het terrein en de bestaande bebouwing te bereiken via
1 toegangsbrug over de ringvaart.

In de nieuwe situatie, met name door sloop van bebouwing nr 52, is een voor een goede
verkeerscirculatie gecreëerd, welke gecombineerd wordt met het pand aan de Kanaaldijk
44 / 44a.

Het terrein wordt in de nieuwe situatie ontsloten door de twee bestaande bruggen
die als elkaars overloop fungeren, en een rondgaande verbinding voor en achter langs de
nieuwe bebouwing en pand kanaaldijk 44 / 44a.

Op tekening 1209-G01b situatie is het verkeerscirculatieplan met rijrichtingspijlen
aangegeven.

De nieuwe situatie is op deze wijze een verbetering toezv de bestaande situatie.

6 PARKEREN

In de oude situatie was parkeermogelijkheid aanwezig
voor het pand 40/40a, hier ontbrak belijning maar gezien de grootte van het voorterrein
400m2 waren er ca 20 pp mogelijk en dit voor een bvo opp van 4179m2

In de nieuwe situatie worden zowel aan de voor en achterzijde parkeerplaatsen
gerealiseerd in totaal 52 pp dit voor een bvo opp 1900m2

Per 100m2 bvo worden dus 2,7 parkeerplaatsen gerealiseerd
en 32 pp meer toezv de oude situatie

Ruimtelijke motivering ten behoeve van nieuwbouw van twee bedrijfspanden voor grootschalige detailhandel op perceel tussen Kanaaldijk 36 en 44 te Waddinxveen
W1209 gew dd 14-03-2014

Behorend bij aanvraag voor een omgevingsvergunning
Kenmerk Gemeente Waddinxveen 20130056

7 VERKEERSBEWEGINGEN

In de nieuwe situatie is door afname van vloeroppervlakte oud en nieuw geen Verkeersaantrekkende werking te verwachten
Bovendien is door een intern verkeerscirculatieplan in combinatie met het pand Kanaaldijk 44 /44a en aansluiting op de Kanaaldijk middels twee bruggen
Geen verkeersaantrekkende werking te verwachten

8 WATER

Binnen het plangebied zoals aangegeven op tekening 1209 G07
wordt geen water gedempt of gegraven
Het plangebied is groot 3866m²
In de oude situatie is de hoeveelheid verhard en bebouwd 3518m²
In de nieuwe situatie is de hoeveelheid verhard en bebouwd 3216 m²
Er vindt dus een afname plaats van verharding en bebouwing van 302m²
In het plangebied is rekening gehouden met de bij de verkeerontwikkeling beschreven geplande ontsluitingsweg achter pand 44/44a

9 GELUIDSKWALITEIT

9.1 Wet- en regelgeving

Wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï kunnen de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van geluid kunnen er lichamelijke en psychische klachten door ondervinden. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) nabij wegen, spoorwegen en industrie. Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder regels aan de maximale geluidsbelasting op deze bestemmingen

9.2 Onderzoek

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling geen geluidgevoelige bestemming is volgens de Wgh is er geen akoestisch onderzoek nodig voor de planologische procedure. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt bovendien toegelicht dat het plan geen verkeersaantrekkende werking zal hebben. Het aantal parkeerplaatsen zal weliswaar toenemen van circa 20 naar 52, maar het bvo (bedrijfsvloeroppervlak) neemt af van 4488 m² naar 1900 m². Gesteld wordt dat het verwachte aantal bezoekers vooral gerelateerd zal zijn aan de grootte van het bvo. Derhalve is er vanuit het oogpunt van geluidhinder geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

9.3 Conclusie en advies

Vanuit wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï zijn er voor deze ontwikkeling geen belemmeringen. Het plan is op basis van de Wgh uitvoerbaar.

10 LUCHTKWALITEIT

10.1 Wet- en regelgeving

Indien mensen met regelmaat verontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom dient bij ruimtelijke planvorming rekening te worden gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse en met de effecten van ruimtelijke plannen op de luchtkwaliteit.

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: Wet luchtkwaliteit), het Besluit niet in betekenende mate en het Besluit gevoelige bestemmingen stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen (luchtkwaliteitseisen). De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Wet luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat een ruimtelijk plan of project doorgang kan vinden indien:

- a. een project niet leidt tot het overschrijden van een grenswaarde;
- b. de luchtkwaliteit tengevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- c. een project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht. De NIBM bijdrage is gedefinieerd als een toename van de concentraties van zowel fijn stof (PM₁₀) als stikstofdioxide (NO₂) met minder dan 3% van de grenswaarde ofwel 1,2 µg/m³ PM₁₀ of NO₂ jaargemiddeld;
- d. een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL), betreffende een pakket maatregelen dat erop gericht is om grote ruimtelijke projecten (IBM-projecten) tijdig aan de grenswaarden te laten voldoen.

10.2 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling heeft niet in betekende mate effect op de luchtkwaliteit. Hierdoor is een nader luchtkwaliteitonderzoek niet nodig.

10.3 Conclusie en advies

In relatie tot luchtkwaliteit word realisatie van de voorgenomen ontwikkeling toelaatbaar geacht.

Behorend bij aanvraag voor een omgevingsvergunning
Kenmerk Gemeente Waddinxveen 20130056

11 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

11.1 Wet- en regelgeving

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Als gevolg van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar.

Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Activiteitenbesluit milieubeheer en de handreiking Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009). Laatstgenoemde handreiking geeft richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van betreffende bedrijfsvoering te verwachten.

De richtafstanden in Bedrijven en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bijvoorbeeld bedoeld met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied.

11.2 Onderzoek

De Wilhelminakade betreft een lint met woningen aan de Gouwe. Aan de zijde van de Kanaalweg zijn geen gevoelige functies gevestigd. De beoogde WABO vergunning betreft halvering van het bedrijfsvloeroppervlak. Daarbij wordt een ontsluitingsweg mogelijk gemaakt, mede ten bate van het bestaande bedrijfspand te Kanaaldijk 44 en 44a (zie Figuur 1).



Figuur 1: Situatieschets beoogde ontsluitingsweg tussen Kanaaldijk 36 en Kanaaldijk 44.

Ruimtelijke motivering ten behoeve van nieuwbouw van twee bedrijfspanden voor grootschalige detailhandel op perceel tussen Kanaaldijk 36 en 44 te Waddinxveen
W1209 gew dd 14-03-2014

Behorend bij aanvraag voor een omgevingsvergunning
Kenmerk Gemeente Waddinxveen 20130056

In vergelijking met het vigerend bestemmingsplan zal de afstand tussen de woningen aan de Wilhelminakade en het nieuwe bedrijfspand – in de nieuwe situatie – groter worden. Tevens zal door de nieuwe ontsluiting een goede verkeersafwikkeling kunnen worden gewaarborgd.

11.3 Conclusie en advies

Door de voorgenomen ontwikkeling zal een betere ruimtelijke invulling van het plangebied plaatsvinden. Hierdoor wordt de mogelijke hinder van de grootschalige detailhandel bij de bestaande woningen verder ingeperkt.

12 EXTERNE VEILIGHEID

12.1 Wet- en regelgeving

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vormt het wettelijk kader voor het omgaan met risico's ten gevolge van bedrijven (inrichtingen) met gevaarlijke stoffen. Het wettelijk kader voor de risico's ten gevolge van transport van gevaarlijke stoffen wordt gevormd door:

- a de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS), het laatst gewijzigd op 1 januari 2010 en nog te vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev);
- b Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Plaatsgebonden risico (PR)

Als 'harde' afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico ($PR 10^{-6}$), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze $PR 10^{-6}$ contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.

Groepsrisico (GR)

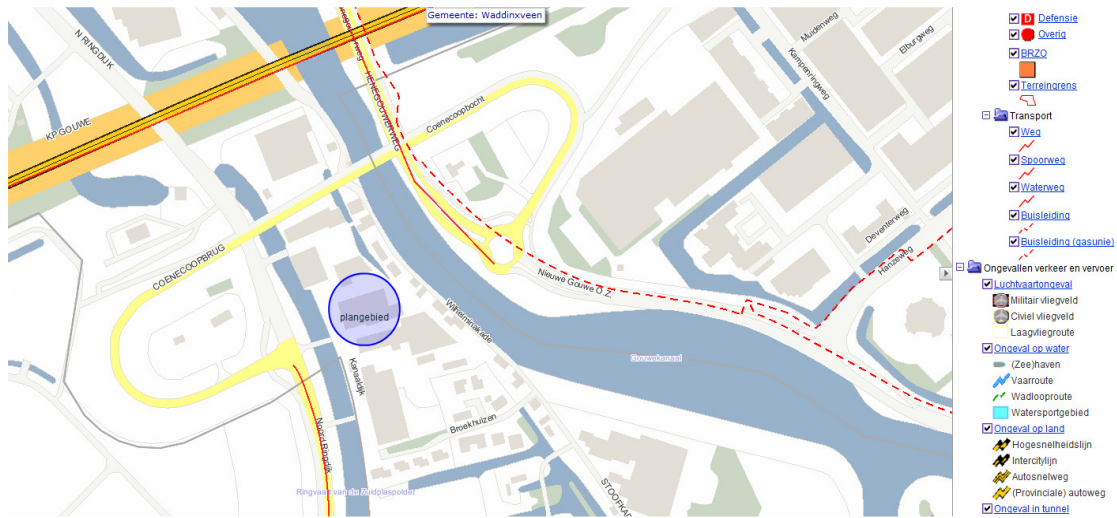
Afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedgebied. Binnen dit invloedgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld.

12.2 Onderzoek

In de omgeving van de voorgenomen ontwikkeling zijn enkele risicobronnen aanwezig, die invloed hebben op het plangebied. Dit zijn een hoge druk aardgasleiding, de rijksweg A12 en de provincialeweg N 207. In Figuur 2 zijn deze risicobronnen weergegeven. Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet zal leiden tot een toename van het aantal personen ter plaatse van het plangebied, is een verantwoording van het groepsrisico niet nodig.

Ruimtelijke motivering ten behoeve van nieuwbouw van twee bedrijfspanden voor grootschalige detailhandel op perceel tussen Kanaaldijk 36 en 44 te Waddinxveen W1209 gew dd 14-03-2014

Behorend bij aanvraag voor een omgevingsvergunning
Kenmerk Gemeente Waddinxveen 20130056



Figuur 2: Uitsnede www.risicokaart.nl

12.3 Conclusie en advies

De voorgenomen ontwikkeling zal niet leiden tot een toename van het groepsrisico en is derhalve toelaatbaar in relatie tot externe veiligheid.

Ruimtelijke motivering ten behoeve van nieuwbouw van twee bedrijfspanden voor grootschalige detailhandel op perceel tussen Kanaaldijk 36 en 44 te Waddinxveen
W1209 gew dd 14-03-2014

Behorend bij aanvraag voor een omgevingsvergunning
Kenmerk Gemeente Waddinxveen 20130056

13 BODEM

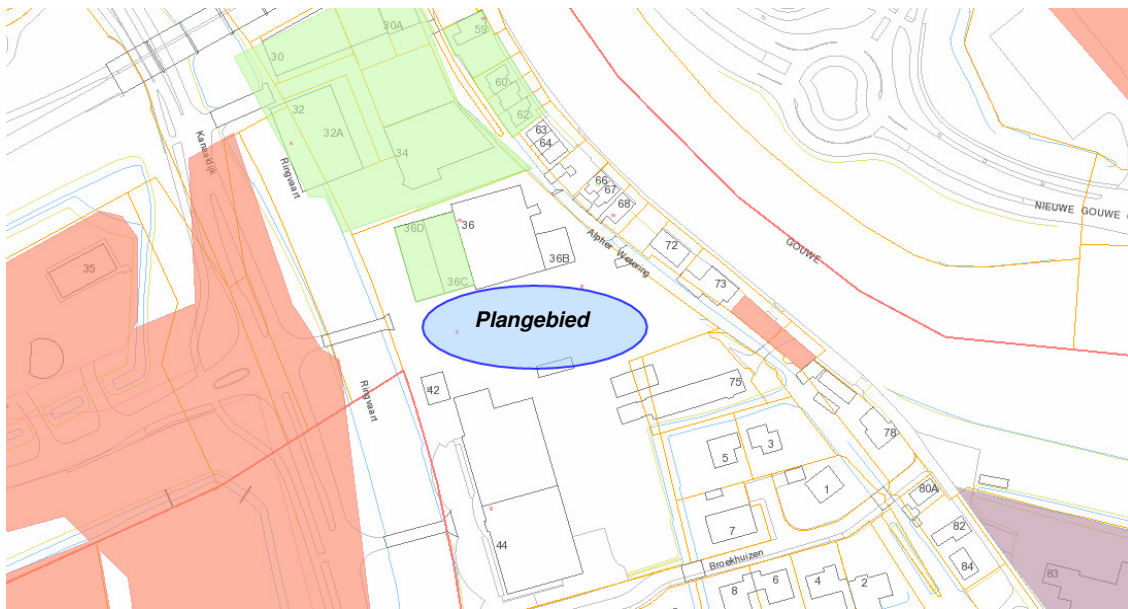
13.1 Wet- en regelgeving

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen.

Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft (Wbb).

13.2 Onderzoek

Bij de Omgevingsdienst Midden-Holland zijn geen gegevens bekend over de bodem ter plaatse van het plangebied (zie Figuur 3).



Figuur 3: Uitsnede bodemgegevens Omgevingsdienst Midden-Holland.

Het gebruik van het perceel voor detailhandel is niet bodemrelevant. Omdat de functie niet wijzigt ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan is geen bodemonderzoek noodzakelijk. Voor de WABO-vergunning zal echter nog wel verkennend bodemonderzoek moeten plaatsvinden. Mogelijk is de bodem verontreinigd als gevolg van het afbranden van de voormalige bebouwing.

13.3 Conclusie en advies

In relatie tot het aspect bodem is de voorgenomen ontwikkeling toelaatbaar, indien wordt bevestigd dat de bodem niet is verontreinigd als gevolg van de brand van de voormalige bebouwing.

Ruimtelijke motivering ten behoeve van nieuwbouw van twee bedrijfspanden voor grootschalige detailhandel op perceel tussen Kanaaldijk 36 en 44 te Waddinxveen
W1209 gew dd 14-03-2014

Behorend bij aanvraag voor een omgevingsvergunning
Kenmerk Gemeente Waddinxveen 20130056

14 ARCHEOLOGIE

14.1 Wet- en regelgeving

Voor het realiseren van nieuwe bouwwerken is het nagenoeg onvermijdelijk om graafwerkzaamheden uit te voeren. Bij graafwerkzaamheden kunnen archeologisch resten ongezien verstoord worden. De gemeente Waddinxveen heeft in haar archeologiebeleid (vastgesteld in 2011) vastgelegd wanneer en op welke wijze met het archeologisch bodemarchief omgegaan dient te worden. Met de Verwachtingenkaart en Beleidsadvieskaart wordt een overzicht van de bekende en te verwachten archeologische waarden in de gemeente Waddinxveen gegeven en zijn voorschriften ten aanzien van de omgang met het archeologische erfgoed geformuleerd.

Volgens de Verwachtingenkaart geldt er voor het plangebied een hoge archeologische verwachting en op basis van de beleidsadvieskaart is dit vertaald in het volgende beleid: voor de gebieden met een hoge waarde geldt een onderzoeksplicht bij plangebieden groter dan 50m² en ingrepen dieper gaande dan 0.3 m onder huidig maaiveld. Op basis van nieuwe informatie en nieuwe inzichten kan het voorkomen dat geadviseerd wordt om in specifieke gevallen af te wijken van de onderzoeksverplichting, namelijk in gevallen waar het sterk aannemelijk is dat de voorgenomen ontwikkelingen geen archeologische waarden gaan verstoren. Zodoende kan overbodig onderzoek vermeden worden.

14.2 Onderzoek

In het kader van het plangebied Kanaaldijk 36 en 44, te Waddinxveen wordt inzicht gegeven in de verwachtingswaarden in het bestemmingsplangebied en de aard van geconstateerde bodemverstoringen.

Hiervoor zijn de volgende bronnen geraadpleegd:
de gemeentelijke verwachtingen- en beleidskaart;
het Archeologisch Informatie Systeem II (Archis II) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
de bouwtekeningen;
foto's van de huidige situatie;
cartografisch/historisch overzicht watwaswaar.nl.

14.3 Resultaten

Volgens de archeologische verwachtingskaart maakt het plangebied deel uit van een oude ontginnings-as waarlangs bewoning vanaf de 13/14 eeuw verwacht wordt. Deze bewoning wordt binnen een zone met een breedte van 100 m langs de ontginnings-as verwacht, zie Figuur 4.

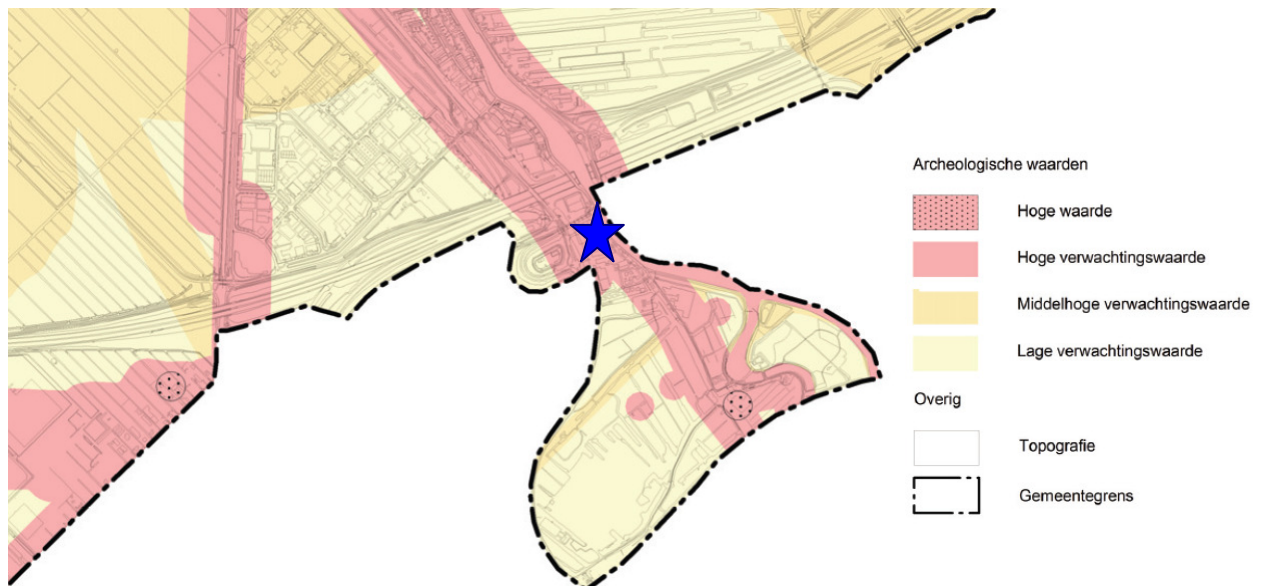
Uit cartografisch onderzoek is herleid dat de huidige Wilhelminakade de oude ontginnings-as is. De vroegste bewoning gaat terug tot kaarten uit de 17^e eeuw, de bewoning lag direct aan de huidige Wilhelminakade. Pas op kaarten uit de 19^e eeuw is te zien dat ten noorden van het plangebied boerderijen aanwezig zijn. Of er hier ook oudere resten van bewoning te verwachten zijn, is niet af te leiden uit historische kaarten.

Op basis van de ontginningsgeschiedenis kan verondersteld worden dat de vroegste bewoning zich direct aan de ontginnings-as bevond, dus ter hoogte van de huidige Wilhelminakade. Verder van de kade af kunnen resten en sporen verwacht worden die met den bewoning en het gebruik van het land te maken hebben (erf, hooimijten, perceelsgreppels etc.). Deze sporen hebben een lage dichtheid en kunnen vanaf het maaiveld verwacht worden. Er zijn vooralsnog geen archeologische vondsten in de directe

Ruimtelijke motivering ten behoeve van nieuwbouw van twee bedrijfspanden voor grootschalige detailhandel op perceel tussen Kanaaldijk 36 en 44 te Waddinxveen
W1209 gew dd 14-03-2014

Behorend bij aanvraag voor een omgevingsvergunning
Kenmerk Gemeente Waddinxveen 20130056

omgeving van het plangebied geregistreerd die duiden op de aanwezigheid van dergelijke resten.



Figuur 4: Uitsnede archeologische waardenkaart Waddinxveen.

Het plangebied was als agrarisch gebied in gebruik tot de jaren 1950. Pas op de topografische kaart uit 1958 is bebouwing weergegeven. Het betreft een groot gebouw (schuur of bedrijfshal) en deze bebouwing wordt ongewijzigd weergegeven tot en met de topografische kaart uit 1995. Zeer waarschijnlijk betreft deze bebouwing de afgebrande bedrijfsruimte waarvan nu nog slechts de funderingsresten van over zijn. Op de foto's van de huidige situatie is te zien dat er vanaf het maaiveld de betonnen vloer en funderingsresten aanwezig zijn. Het is niet bekend hoe diep de resten gaan, maar de verwachting is dat de bodem ter hoogte van de bestaande vloer tot tenminste 30 cm onder het maaiveld is verstoord. Zeer waarschijnlijk was het gebouw voorzien van een betonnen fundering/ringbalk en het gevolg ervan is dat ter plaatse van de fundering de bodem nog dieper is verstoord dan ter hoogte van de vloer.

Uit de nieuwe bouwtekeningen blijkt dat voor de aanleg van de nieuwe fundering(sbalk) de bodem plaatselijk tot circa 65 cm wordt ontgraven, voor de aanleg van de vloer zal tot circa 25 cm worden ontgraven. De nieuw te bouwen ruimte overlapt voor een groot deel met de contouren van de voormalige bebouwing.

14.4 Conclusie en advies

Het plangebied ligt op een ruime afstand van de historische ontginnings-as, de huidige Wilhelminakade. Derhalve wordt de kans gering geacht op het aantreffen van (intensieve) bewoningsresten vanaf de vroegste ontginning van de regio. De aanwezigheid van sporen die verband houden met het gebruik van het land kunnen mogelijk wel aanwezig zijn. Eventueel aanwezige sporen kunnen vanaf het maaiveld verwacht worden.

De aanwezige funderingsresten duiden op een aanzienlijke verstoring van de bodem. Waar de funderingsbalk aanwezig is, zal de bodem het diepst verstoord zijn. Waar de vloerresten aanwezig zijn, zal de bodem tot tenminste 30 cm onder het maaiveld vergraven zijn.

Ruimtelijke motivering ten behoeve van nieuwbouw van twee bedrijfspanden voor grootschalige detailhandel op perceel tussen Kanaaldijk 36 en 44 te Waddinxveen
W1209 gew dd 14-03-2014

Behorend bij aanvraag voor een omgevingsvergunning
Kenmerk Gemeente Waddinxveen 20130056

Voor de nieuwbouw wordt de funderingsbalk uitgegraven tot circa 65 cm onder het maaiveld, voor de vloer zal circa 25 cm ontgraven worden. Gezien de grote overlap met de bestaande funderingsresten en de relatief ondiepe graafwerkzaamheden zal er naar verwachting weinig nieuwe bodemverstoringen meer plaatsvinden.

Op basis van de huidige verstoringsgegevens, de voorgenomen ontgravingsdieptes en de geringe kans op een hoge dichtheid aan archeologische (bewonings)resten, wordt de kans klein geacht dat er archeologische waarden verloren gaan bij de voorgenomen ontwikkelingen. Derhalve wordt voor dit plangebied geen archeologisch onderzoek nodig geacht.

15 FLORA EN FAUNA

15.1 Onderzoek

Voor het plangebied is een quick scan flora- en faunatoets uitgevoerd.

Dit onderzoek is uitgevoerd door adviesburo EcoLogisch

(rapport van 25-11-2013 bijlage 4) Op basis van een inventarisatie, literatuuronderzoek en een verkennend onderzoek kan het volgende worden vastgesteld

- (overgenomen uit het rapport) dat er nog nader onderzoek moet worden gedaan
- naar de functies die het plangebied mogelijk heeft voor beschermde vleermuizen.
- naar broedvogels met jaarrond beschermde nesten. Het betreft de huismus, de gierzwaluw, steenuil en de ransuil.
- naar vaste rust- en verblijfplaatsen van de ringslang.

Bij het aantreffen van vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten dient er zonodig een ontheffing als in artikel 75 Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

15.2 Conclusie

Op basis van het onderzoek zijn in het plangebied biotopen aangetroffen van een aantal in meer of mindere mate beschermde soorten, waarvan verwacht wordt dat de werkzaamheden van invloed zouden kunnen zijn op het voortbestaan van de lokale populaties.

De in het rapport genoemde mitigerende maatregelen zullen in acht genomen worden. Wanneer uit nader onderzoek blijkt dat beschermde soorten worden gevonden, dan zal hiervoor tijdig ontheffing worden aangevraagd.

Na aanvullende onderzoek, dienen alle mitigerende maatregelen in een ecologisch werkprotocol verwerkt en opgenomen te worden om overtredingen van de Flora en faunawet te voorkomen.

BIJLAGES

Tekening 1209 G01b situatie nieuwe toestand

Tekening 1209 G04 situatie bestaand

Tekening 1209 G05a situatie te slopen

Rapport Eco-logisch dd 25-11-2013